

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

A3 Projekt, s.r.o.

Vajnorská 10645/100/B

831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **14.04.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51074/2023-
37753/2024**Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**V Bratislave
07.02.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Ronald McDonald House Charities, n.o., Lamačská cesta 5278, 841 04 Bratislava, v zastúpení spoločnosťou A3 Projekt, s.r.o.
investičný zámer:	„Charitný dom Ronald McDonald“, Jahodová ul., k. ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.04.2023 a doplnená dňa 22.05.2023, 30.08.2023 a 24.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A3 Architekti, s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Čechvala, autorizovaný architekt 1390 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2023 a revízia 02/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho objektu „Charitný Dom Ronald McDonald“, ktorý je navrhnutý na Jahodovej ul., a ktorý priamo susedí s areálom Národného ústavu detských chorôb (NÚDCH) na Kramároch v Bratislave. Objekt je riešený ako bytová budova, v spojení so zariadeniami zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, najmä pre susedný zdravotnícky areál celomestského až nadmestského významu. Urbanisticko – architektonická koncepcia vychádza z požiadaviek investora pre funkciu krátkodobého ubytovania návštevníkov charitného domu, ide hlavne o spoločné ubytovanie sprevádzajúcich rodinných príslušníkov detských pacientov, ktorí sú liečení v NÚDCH. Objekt má 1 podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží, ktoré je zároveň ustupujúcim podlažím a zastrešené je plochou strechou, o max. výške strechy +15,910 m. Objekt má pôdorysný tvar písmena „L“, pričom širšie a vyššie krídlo objektu je o rozmeroch cca 16,95 m x 28,70 m a má 5 nadzemných podlaží. Užšie krídlo o rozmeroch cca 20,25 m x 14,05 m má navrhnuté 3 nadzemné podlažia, ktoré sú zastrešené plochou strechou, o max. výške strechy +10,000 m. V objekte je riešených celkovo 58 ubytovacích jednotiek, z toho 47x 1-izbových jednotiek a 11x 2-izbových jednotiek. Umiestnenie predmetného objektu na pozemku je centrálné, pričom jeho pôdorysný rozmer vnímaný nad terénom má cca 28,70 m x 37,20 m. Na 1.PP je umiestnená garáž pre 19 vozidiel, rampa, chodby, sklady, 2 komunikačné jadrá (schodisko a výťah), práčovňa, upratovačka, ubytovanie pre personál a technické miestnosti. Na 1.NP sa nachádza hlavný vstup, vstupná hala s recepciou, kancelária, prijímací priestor, spoločenská miestnosť, 2 komunikačné jadrá (schodiská a výťahy), chodby, vedľajší vstup do objektu, technická miestnosť, sociálno-hygienické zázemie, sklady a 9 ubytovacích

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

jednotiek (z toho štyri ubytovacie jednotky majú zo strany vnútrobloku riešené aj loggie). Na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté identické dispozičné riešenia: na podlažiach sú riešené chodby, sklady, WC, 2 schodiská, 2 výťahy a 16 ubytovacích jednotiek (z toho štyri ubytovacie jednotky majú zo strany vnútrobloku riešené loggie). Na 4.NP je navrhnutá chodba, sklad, komunikačné jadro (schodisko a výťah) a 10 ubytovacích jednotiek (z toho štyri ubytovacie jednotky majú zo strany vnútrobloku riešené loggie). Na ustupujúcom 5.NP je navrhnutá chodba, sklad, komunikačné jadro (schodisko a výťah) a 7 ubytovacích jednotiek (z toho 2 ubytovacie jednotky majú riešené aj vonkajšie terasy). Objekt bude pripojený na existujúce inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody zo striech budú odkanalizované gravitačne do navrhovanej dažďovej areálovej kanalizácie.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 001 Príprava územia

SO 101 Charitný dom

SO 102 Prístrešok na odpad

SO 103 Sadové úpravy

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	2839,00 m²
- zastavaná plocha:	786,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 169,00 m²
- zeleň:	
na rastlom teréne:	924,00 m²
nad podzemnými konštrukciami:	96,00 m²
- spevnené plochy:	1 033,00 m²
- počet ubytovacích jednotiek celkovo:	58
- počet podlaží PP/NP:	1/5 – ustupujúce podlažie
- počet parkovacích miest:	32

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie pozemku bude zabezpečené z Jahodovej ul. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 32 parkovacích miest (PM). V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 32 PM, z toho 19 PM bude umiestnených v podzemnej garáži a 13 PM na teréne. Rampa pre automobilovú dopravu je riešená na juhozápadnej strane budovy, ktorá bude zabezpečovať prístup vozidiel do garáže v 1.PP. Rampa a jej oporné múry budú realizované z betónu a povrch rampy bude tvoriť metličkový betón s dostatočnou protišmykovou úpravou.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, k. ú. Vinohrady, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia;

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**- z hľadiska funkčného využitia:**

vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy, pričom je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie v rozsahu 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Investičný zámer krátkodobého ubytovania sme započítavali do podielu funkcie bývania. Objekt je navrhnutý so špecifickou funkciou, ktorá je priamo naviazaná na funkciu detskej nemocnice NÚDCH. Ide primárne o poskytovanie priestorov pre ubytovanie sprevádzajúcich rodinných príslušníkov detských pacientov, ktorí sú liečení v NÚDCH;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	62 904 m²		
- podl. plocha bytovacej funkcie:	3 169 m²	5,04%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	59 735 m²	94,96%	min. 70%

- navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 94,96 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný;
- uvádzame, že blízkosť rodiny pri hospitalizácii detských pacientov je hlavnou a prioritnou hodnotou uvedeného investičného zámeru, ktorá sa poskytuje detským pacientom. Vytvorenie navrhovaných dispozično-prevádzkových priestorov s deklarovávaným zámerom pre ubytovanie sprevádzajúcich rodinných príslušníkov detských pacientov, vrátane primeraného sociálno-hygienického zázemia, hodnotíme ako prípustné a súladné s platnou územnoplánovacou dokumentáciou;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	2 839,00 m²		
- zastavaná plocha:	786,00 m²	IZP = 0,276	IZP_{priem} = 0,33
- podlažná plocha (NP):	3 169,00 m²	IPP = 1,116	IPP_{priem} = 1,92
- započítateľná zeleň:	953,00 m²	KZ = 0,33	

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Objekt je citlivo zasadený do územia tak, aby nevytváral výškový kontrast a nevňášal tak do územia neúmerne zaťaženie pozemku. Objem a zastavaná plocha navrhovaného objektu sú porovnateľné s existujúcimi budovami v lokalite, ktorá je primárne určená pre zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Charitný dom Ronalda McDonalda“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Jahodová ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- uvádzame, že časť záujmovej lokality spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Charitný dom Ronalda McDonalda“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom SR Bratislava, konkrétne:
 - IO 201 – Verejný chodník
 - IO 201 – Obnova povrchu verejnej komunikácie
- **vydanie stavebného povolenia k stavbe** „Charitný dom Ronalda McDonalda“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k stavebným objektom, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Charitný dom Ronalda McDonalda“, s hlavným mestom SR Bratislava;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe** „Charitný dom Ronalda McDonalda“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcich investícií;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

požadujeme do ďalšieho stupňa PD zapracovať:

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- odporúčame časť dažďových vôd ponechať na pozemku prostredníctvom vsakovacieho zariadenia. Prebytočné zrážkové vody, ktoré počas privalových dažďov nebude schopné infiltračno-retenčný objekt absorbovať, bude odvedené do retenčnej nádrže prepadom;
- vodozadržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
- k stavebnému konaniu je potrebné predložiť súhlasné stanovisko BVS, a.s., s vypúšťaním dažďových vôd do kanalizácie;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;

- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia, či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdený výkres č. 003: Celková situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č. 003: Celková situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt